

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關九十二年十二月十八日北士地一字第〇九二三二〇五七〇〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣案外人財團法人○○局職工福利委員會（以下簡稱○○局職委會）及○○有限公司（以下簡稱○○）等，於九十二年十一月二十四日，持憑臺北市政府工務局核發之九二使字第 XXX 號使用執照等證明文件，以原處分機關九十二年收件北投字第二六六一三至二六六一八號登記申請案，申辦建物所有權第一次登記。
- 二、案經原處分機關審查無誤依法公告十五日（自九十二年十一月二十八日起至九十二年十二月十二日止），公告期間訴願人以九十二年十二月五日函文向原處分機關提出異議，主張其為系爭建物權利人，請求駁回該登記之申請，案經原處分機關審查後，以九十二年十二月十日北市士地一字第九二三二〇一五〇〇〇號函，請訴願人於文到三日內補具與本案建物權屬有爭執之證明文件。嗣訴願人以九十二年十二月十五日裕北字第九二一二一五號函補送八十六年九月合建契約書及起造人名冊等影本至原處分機關。
- 三、另林務局職委會以九十二年十二月十六日九十二林福總字第〇四八二號函檢具訴願人九十二年一月二十二日裕北字第九二〇一二二號函、和解筆錄、給付支票影本等證據資料，向原處分機關請求依法駁回訴願人之異議，並准予系爭建物所有權第一次登記。
- 四、嗣原處分機關為求慎重，認有請訴願人說明之必要，乃分別於九十二年十二月十六日及十七日三次電話通知訴願人派員說明，惟訴願人迄未派員說明。
- 五、本案嗣經原處分機關審酌相關證據資料，核認訴願人已非系爭建物之

「權利關係人」，乃以九十二年十二月十八日北市士地一字第0九二三二〇五七〇〇〇號函駁回訴願人之異議，並續行辦理該建物所有權第一次登記。訴願人不服，於九十三年一月十四日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按土地登記規則第七十二條規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」第七十五條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處。」第七十九條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖。有下列情形之一者，並應附其他相關文件.....」
二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一.....」第八十四條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」

建物所有權第一次登記法令補充規定第四點規定：「於實施建築管理後且在民國五十七年六月六日以前建築完成之建物，得憑建築執照申請建物所有權第一次登記。」第二十七點規定：「依土地法第五十九條之規定，於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」

內政部八十五年六月十七日臺內地字第八五七五三六三號函釋：「主旨：對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關應予以駁回。說明：.....查『依土地法第五十九條之規定，於第一次所有權登記公告期間提出異議之“權利關係人”』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。』為本部訂頒之『建物所有權第一次登記法令補充規定』第二十七點所明定。復查行政法院七十四年八月三十日七十四判字第一二〇九號判決理由略以：『.....“權利關係人”或“權利爭執”所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內.....』。又查行政法院七十五年度判字第一二八二號判決理由略以：『.....查土地法第五十九條第一項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人

為限.....』是以辦理建物所有權第一次登記，在其公告期間內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第五十九條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人應為系爭建物「所有權第一次登記」之申請權利人之一，當訴願人提出異議後，原處分機關即應暫緩辦理，不應涉入民事糾葛，良以：1、按民法第七百五十八條規定之意旨，系爭建物苟未經原始出資興建之原始起造人依法登記前，無論訴願人及林務局職委會，均不得為處分行為，故於未經訴願人同意或登記以前，第三人自無法取得該建物之所有權。2、復按系爭建物之所有權係由訴願人原始取得且尚未經第一次保全登記，林務局職委會苟欲處分該筆尚屬訴願人所有之不動產，亦應先經訴願人為原始取得之登記後或由訴願人正式同意由林務局職委會為原始取得登記後，林務局職委會方能合法繼受訴願人之權利並續為合法之處分。
- (二) 林務局職委會所提系爭建物之和解協議書，仍有重大爭議：1、原處分機關以「林務局職委會」提出之和解協議書據為片面認定系爭建物屬林務局職委會與○○所有，顯然捨原始起造事實而採信單方面之說詞，實有違誤之處。2、九十二年三月間，林務局職委會與訴願人就合約存續問題之重大爭議達成和解，林務局職委會承諾賠償訴願人約定之和解金額。詎料，林務局職委會迄今仍未清償債務，故該和解協議書之效力仍有重大爭議未結。
- (三) 協議書之法律效果，原處分機關當然無權判斷，且行政程序存有明顯瑕疵：1、原處分機關既非合約當事人或有權為解釋之司法機關，協議書之法律效果自非其所能審定。2、再者，依土地法第五十九條第二項規定，訴願人以原始所有權人之地位提出異議，原處分機關依法即應先正式辦理調處程序，未果後始由異議者提出民事訴訟由司法程序解決。惟原處分機關未依法令規定之程序辦理。此外，如此重大之處分，原處分機關僅以電話通知訴願人到場說明，枉顧訴願人展期之央求，行政程序顯有瑕疵。

三、按建物所有權第一次登記，其性質係屬確定產權登記。至登記機關於辦理實施建築管理後建造之建物所有權第一次登記之申請，係以建物

使用執照所載之起造人確定其權屬，倘建物所有權第一次登記申請人並非建物使用執照起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，用以確定其權屬，此觀土地登記規則第七十九條第一項規定自明。故除於第三人提出確屬建物權屬之證明文件，地政機關自應依建物使用執照認定其權屬。本件訴願人雖提具八十六年九月間與案外人○○局職委會訂立之合建契約書、起造人名冊及臺北市政府工務局核發之八七建字第 XXX 號建造執照，以證明其係系爭建物權利人。惟查本案建物所有權第一次登記申請案，依卷附九二使字第 XXXXX 號使用執照，其起造人姓名為林務局職委會、○○等，與登記申請書所載申請人相符，又案外人○○局職委會復提具與訴願人、案外人○○股份有限公司間之臺灣高等法院九十二年五月一日和解筆錄、給付支票影本等證據資料；原處分機關乃審認訴願人對於系爭建物並無物權，而續行辦理案外人○○局職委會、○○等之建物所有權第一次登記申請案，並駁回訴願人異議，揆諸首揭規定、函釋，自屬有據。

四、至訴願人主張其為系爭建物權利人、原處分機關無權判斷民事爭執及應停止登記程序進入調處等節。經查本案據原處分機關答辯陳明，本府工務局九十二年十一月十九日核發之九十二使字第 XXX 號建物使用執照起造人已依法定程序變更為林務局職委會、○○等；且據林務局職委會檢具之和解協議書載有：「……五、本協議書簽訂後，三方確認合建案之全部建物均歸甲方（即林務局職委會）所有無誤，乙方與丙方日後不得對本建物及土地為任何主張或請求……」是原處分機關據上開系爭建物使用執照及和解協議書等，認定訴願人已非系爭建物之「權利關係人」，尚非無據。又建物所有權第一次登記，於地政機關審查無誤後即應公告，公告期間內權利關係人提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第五十九條第二項規定調處，因為前揭土地登記規則第七十五條所明定；惟仍應以係「權利關係人」提出異議，而審查結果有「生權利爭執」者為限，始有停止建物所有權第一次登記程序而行調處之必要。本件訴願人既經認定難謂與系爭建物之物權有關，即其已非系爭建物有關之權利關係人，自無調處之必要。另不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，因為民法第七百五十八條所明定，惟其係指「依法律行為」而取得、設定、喪失及變更物權之情形，與本件建物所有權第一次登記，性質係屬確定產權登記之情形，尚

有不同。是訴願人所辯，難謂有理。從而，原處分機關駁回訴願人異議所為之處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 陳 敏
委員 薛明玲
委員 楊松齡
委員 曾巨威
委員 劉靜嫻
委員 陳淑芳
委員 林世華

中 華 民 國 九十三 年 六 月 十 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)